

# Årsredovisning

---

## *Vetlanda Invest AB*

556553-7346

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-19. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:  
Jacob Erik Fyrberg  
2025-07-03

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver utveckling av fastigheter samt fastighetsförvaltning i Vetlanda kommun. Verksamheten är koncentrerad till utveckling och förädling av fastigheten Lunden 13. Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	5 942	5 547	5 285	5 488	5 719
Resultat efter finansiella poster	1 026	894	1 403	2 264	2 448
Soliditet %	18	24	29	27	28

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	2 000 000	400 000	9 318 748	-1 903 411
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning			-1 903 411	1 903 411
- Årets resultat				-1 784 532
- Belopp vid årets utgång	2 000 000	400 000	7 415 338	-1 784 532
				<b>Totalt</b>
- Belopp vid årets ingång				9 815 337
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning				0
- Årets resultat				-1 784 532
- Belopp vid årets utgång				8 030 806

## RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	7 415 338
Årets resultat	-1 784 532
<i>Summa</i>	<i>5 630 806</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	5 630 806
<i>Summa</i>	<i>5 630 806</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	5 942 285	5 546 821
Övriga rörelseintäkter	0	45 239
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 942 285</b>	<b>5 592 060</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter	-13 125	-7 920
Övriga externa kostnader	-2 261 054	-2 318 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-882 325	-876 755
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 156 504</b>	<b>-3 203 369</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 785 781</b>	<b>2 388 691</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 651	9 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -1 770 621	-1 504 282
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 759 970</b>	<b>-1 494 737</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 025 811</b>	<b>893 954</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-2 779 679	-3 187 361
Förändring av periodiseringsfonder	0	390 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-2 779 679</b>	<b>-2 797 361</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 753 868</b>	<b>-1 903 407</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-30 664	-4
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 784 532</b>	<b>-1 903 411</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	38 490 580	39 372 905
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	667 734	80 371
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>39 158 314</i>	<i>39 453 276</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 158 314</b>	<b>39 453 276</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		3 723 673	1 268 901
Övriga fordringar		547 663	534 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 102	41 485
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 276 438</i>	<i>1 845 246</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 276 438</b>	<b>1 845 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 434 752</b>	<b>41 298 522</b>

## BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	2 000 000	2 000 000
Reservfond	400 000	400 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 400 000</i>	<i>2 400 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 415 338	9 318 748
Årets resultat	-1 784 532	-1 903 411
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 630 806</i>	<i>7 415 337</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 030 806</b>	<b>9 815 337</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	6 33 600 000	27 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 600 000</b>	<b>27 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	322 651	223 220
Skulder till koncernföretag	0	2 508 914
Övriga skulder	13 178	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 468 117	1 101 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 803 946</b>	<b>3 833 185</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>43 434 752</b>	<b>41 298 522</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	År
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 768 395	-1 502 086

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 824 858	49 156 210
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar	-	668 648
Utgående anskaffningsvärden	49 824 858	49 824 858
Ingående avskrivningar	-10 451 953	-9 575 198
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-882 325	-876 755
Utgående avskrivningar	-11 334 278	-10 451 953
Redovisat värde	38 490 580	39 372 905

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 850	34 850
Utgående anskaffningsvärden	34 850	34 850
Ingående avskrivningar	-34 850	-34 850
Utgående avskrivningar	-34 850	-34 850
Redovisat värde	0	0

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 371	668 648
Nedlagda utgifter	587 363	80 371
Omklassificeringar	-	-668 648
Utgående anskaffningsvärden	667 734	80 371

Not	6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
-----	---	----------------------	------------	------------

		Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	33 600 000	27 650 000
		Avser koncerninternt lån där amorteringsplan saknas.		

Not	7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
-----	---	--------------------	------------	------------

		Fastighetsinteckningar	34 500 000	34 500 000
		Varav till koncernföretag, intresseföretag eller gemensamt styrt företag	34 500 000	34 500 000
		Summa ställda säkerheter	34 500 000	34 500 000

Not	8	Uppllysning om moderföretag
-----	---	-----------------------------

Bolaget är helägt dotterföretag till Emilshus Holding 1 AB, organisationsnummer 559246-9919. Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighetsbolaget Emilshus AB med organisationsnummer 559164-8752 med säte i Växjö.

## UNDERSKRIFTER

Växjö

Undertecknad den dag som framgår av min digitala underskrift

*Jacob Erik Fyrberg*

Jacob Erik Fyrberg

2025-06-02

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2025-06-12

KPMG AB

*Henrik Brorsson*

Henrik Brorsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vetlanda Invest AB, org. nr 556553-7346

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vetlanda Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vetlanda Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vetlanda Invest AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vetlanda Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vetlanda Invest AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Henrik Brorsson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## HENRIK BRORSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4fd0fd6152803c[...]d55e3f0aff617

IP: 81.231.xxx.xxx

2025-06-12 14:27:12 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.